



ROMÁN GUILLERMO MEYER FALCÓN, Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, es competente para emitir el presente Acuerdo, de conformidad con los artículos 27 primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 41, fracciones I y IX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 158, 159, 161 y 162 de la Ley Agraria, 112 al 122 y 97 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, 1, 2, 4, 5, 7, fracciones VII, VIII y XV, 8, fracciones II y XXIV, 11 fracción IV, y 20, fracción XII incisos d) y f), del Reglamento Interior de esta Secretaría de Estado.

Por el que se reincorpora al Dominio Pleno de la Nación, en calidad de Terreno Nacional la superficie restante de las 1,200 hectáreas que por Decreto de diecinueve de marzo de mil novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial de la Federación el dos de abril del mismo año, el Gobierno Federal por conducto del entonces Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, hoy Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, cedió gratuitamente al entonces Gobierno del Territorio de Quintana Roo, para la formación del fundo legal del poblado Playa del Carmen, Delegación del Gobierno de Cozumel, que no se hubieren ajustado a dicho Decreto, y aquellas de las que se acredite haber gestionado su regularización, del referido acuerdo, y

RESULTANDO

1. El veintidós de julio de mil novecientos setenta y uno y siete de junio de mil novecientos setenta y dos se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las declaratorias de terrenos nacionales relativas a dos polígonos; el primero con una superficie de 381-00-00 Has., correspondiente a la Declaratoria de veintiuno de junio de mil novecientos setenta y uno, expediente número 134684-1 y el segundo con una superficie parcial de 819-00-00 Has., correspondiente a la Declaratoria de treinta de mayo de mil novecientos setenta y dos, y fracción Uno del plano anexo al expediente número 134684-2.
2. El siete de octubre de mil novecientos setenta y uno, el Gobernador del entonces Territorio de Quintana Roo, solicitó al otro Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, hoy Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la cesión gratuita de terrenos nacionales para la formación del fundo legal del poblado Playa del Carmen, Delegación de Gobierno de Cozumel, del propio territorio.
3. El dos de abril de mil novecientos setenta y tres, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se cedió al gobierno del entonces Territorio de Quintana Roo la superficie de 1,200 hectáreas, para la creación del fundo legal del poblado de Playa del Carmen, Delegación de Gobierno de Cozumel, Quintana Roo, hoy municipio de Solidaridad, en dicha entidad federativa; ello con fundamento en





los artículos 36 y 37 de la entonces vigente Ley de Terrenos Baldíos y Nacionales, Demasías y Excedencias, que textualmente señalaban:

"ARTÍCULO 36.- El Ejecutivo de la Unión está autorizado para que, por conducto de la Secretaría y en los términos que fije el Reglamento, haga cesión gratuita de terrenos nacionales, en las extensiones estrictamente necesarias, para las nuevas poblaciones que se erijan en los Estados, los Territorios y el Distrito Federal, destinadas tanto a su fundo legal cuanto a los servicios públicos de las mismas.

Queda a cargo de las autoridades respectivas promover, ante la Secretaría, cuando lo juzguen oportuno, la cesión de terrenos nacionales para los fines de este artículo."

"ARTÍCULO 37.- Si por algún motivo no llegare a fundarse la población, o no se aprovecharán todos los terrenos cedidos en el plazo que al efecto se fije en la autorización respectiva, el Gobierno correspondiente no podrá dar otro destino a los terrenos, los que volverán al dominio de la Nación, en todo o en partes, según el caso."

4. El Decreto citado en el punto anterior, textualmente refiere:

"PRIMERO.- El Gobierno Federal, por conducto del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, cede gratuitamente al Gobierno del Territorio de Quintana Roo, para la formación del Fundo Legal del Poblado de Playa del Carmen, Delegación de Gobierno de Cozumel, del mencionado Territorio, una superficie de 1,200-00-00 Has., integradas por dos polígonos; el primero con una superficie de 381-00-00 Has., correspondiente a la Declaratoria de 21 de junio de 1971, publicada en el "Diario Oficial" de la Federación el 22 de julio del mismo año, y plano aprobado que corre agregado al expediente No. 134684-1, y el segundo con superficie parcial de 819-00-00 Has., correspondiente a la Declaratoria de 30 de mayo de 1972, publicada en el "Diario Oficial" de la Federación el 7 de junio del mismo año, y Fracción Uno del plano anexo al expediente No. 134684-2, y plano proyecto de localización de la superficie solicitada por el Gobierno del mencionado Territorio, agregado al expediente No. 136477.

SEGUNDO.- Para la debida planeación de la formación del poblado Playa del Carmen, el fraccionamiento de los terrenos cedidos, deberá hacerse de acuerdo con los estudios y proyectos funcionales de desarrollo urbano que apruebe el Departamento de Asuntos





Agrarios y Colonización, así como el Reglamento que esta misma Dependencia formule para tal fin.

TERCERO.- Los lotes provenientes del fraccionamiento, sólo podrán ser enajenados a ciudadanos mexicanos.

CUARTO.- Se concede un plazo de cinco años, a partir de la expedición del Reglamento a que se refiere el punto anterior, para la regularización y adquisición de los lotes que resulten del fraccionamiento. Transcurrido el plazo, los lotes no enajenados revertirán al dominio de la Nación".

5. El veintiséis de septiembre de mil novecientos setenta y cinco, en cumplimiento a los resolutivos SEGUNDO y CUARTO del Decreto citado en el punto 3, se publicó en el Diario Oficial el Reglamento que se tomaría como base para regular el fraccionamiento de los lotes urbanos y suburbanos comprendidos dentro del área destinada a la creación del fundo legal del poblado Playa del Carmen, municipio de Cozumel, Quintana Roo, y que en sus artículos 2, 3 y 4 se establece lo siguiente:

2o.- No quedan comprendidos ni cedidos en la superficie de 1,200-00-00 Has., destinadas al fundo legal de la Población:

a).- Los terrenos enajenados y titulados a particulares por el Ejecutivo de la Unión con anterioridad al 12 de abril de 1917.

b).- Los terrenos solicitados por particulares cuya adquisición haya sido titulada provisionalmente por la Secretaría de Agricultura y Ganadería.

3º.- Excluidos los terrenos señalados en los incisos anteriores, todos los demás comprendidos dentro del perímetro descrito por el Decreto Presidencial de 9 de Marzo de 1973, que crea el Fundo Legal del poblado Playa del Carmen y que el Ejecutivo de la Unión, cede gratuitamente al Gobierno del Estado de Quintana Roo, para los usos y servicios públicos de la población, así como fomentar socioeconómicamente dicha localidad, creando zonas de desarrollo turístico dentro de dicha superficie.

La distribución y redistribución en su caso, de lotes entre los habitantes de la ciudad y nuevos pobladores que resulten del Fraccionamiento que apruebe la Secretaría de la Reforma Agraria, podrá operar en los términos descritos por el Acuerdo de 29 de Abril de 1917, publicado en el "Diario Oficial" de la Federación el 30 del mismo mes y año, que autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder a las Instituciones Nacionales de Crédito, los permisos para adquirir como fiduciaria el dominio de bienes





inmuebles destinados a la realización de actividades industriales o turísticas en fronteras y costas y en este sentido serán preferidos:

1) Los mexicanos por nacimiento de ambos sexos, mayores de edad, jefes de familia que no tengan bienes raíces en la ciudad y que estén permanentemente radicados en ella o sus inmediaciones, los que aceptarán la obligación de construir su habitación en el lote cuyo dominio se le transfiera.

2) Entre los ciudadanos mexicanos que reúnan las condiciones generales anteriormente citadas pero que tengan menos de un año de permanencia en la ciudad y que manifiesten sus deseos de radicarse en ella permanentemente, imponiéndoseles las obligaciones de construir en el lote su casa habitación.

3) A fin de evitar el acaparamiento de los lotes con fines especulativos a que se refiere el acuerdo presidencial respectivo se establecen las siguientes condiciones.

a) En ningún caso podrán cederse gratuitamente una superficie mayor a 300 metros cuadrados y solamente podrá enajenarse a título oneroso, a persona física o moral, quien así compruebe la necesidad de poseer una superficie mayor para el establecimiento de alguna fábrica o industria, cuya índole así lo requiera y obligándose a edificar para el fin industrial que manifiesta dentro de un plazo razonable que para ello fija la autoridad local.

b) Los ciudadanos beneficiados con la cesión gratuita de lotes no podrán enajenarse a título oneroso o gratuito ni trasladar el dominio excepto por sucesión, del lote que ampara el título expedido a su favor, hasta que se haya fincado con cualquier construcción destinada a habitación o industria cuya inversión sea mayor al valor asignado al mismo lote.

(...)

4o.- Se marca un plazo de 3 años para que dicha superficie en caso de no haber sido destinada a un uso político no reducida a propiedad particular, regrese al dominio directo de la Nación.

En atención a lo anterior, cada seis meses el Gobierno del Estado de Quintana Roo remitirá a la Secretaría de la Reforma Agraria por conducto de la Dirección General de Terrenos Nacionales, una relación minuciosa de los lotes destinados a uso de servicios públicos, de los cedidos gratuitamente y de los enajenados a título oneroso, señalando en ella el número de lotes y manzanas, así como la superficie y nombre del beneficiario.





6. El doce de noviembre de mil novecientos setenta y nueve, mediante oficio No. 9764 el entonces C. Gobernador Constitucional del estado de Quintana Roo, solicitó al entonces Secretario de la Reforma Agraria, autorización de una prórroga por cinco años para dar cumplimiento a la obligación consignada en el Decreto para regularizar y adjudicar los lotes que resulten del fraccionamiento de los terrenos que constituyen el fondo legal de Playa del Carmen, en virtud de que no se pudo llevar en el plazo estipulado.

7. Por Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el quince de febrero mil novecientos ochenta, se concedió al Gobierno del estado de Quintana Roo, prórroga de cinco años para que en los términos del Reglamento expedido se efectuara el fraccionamiento y adjudicación de los lotes comprendidos en el fondo legal del poblado de Playa del Carmen, y que en su artículo segundo textualmente señala:

"SEGUNDO.- El plazo señalado en el Resolutivo anterior, empezará a correr al día siguiente de la publicación del presente Decreto y vencido el mismo, los lotes no enajenados se revertirán al dominio de la Nación".

8. De lo expuesto se desprende que el gobierno de Quintana Roo transmitió la propiedad de diversas fracciones respecto de la superficie de 1,200 hectáreas a que se refiere el presente Acuerdo; por lo que las mismas serán exceptuadas del objeto de la reversión que nos ocupa y cuya propiedad ha sido transmitida por el Gobierno de Quintana Roo.

CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, es competente para emitir el presente Acuerdo, de conformidad con los artículos 27 primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 41, fracciones I y IX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 158, 159, 161 y 162 de la Ley Agraria, 112 al 122 y 97 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, 1, 2, 4, 5, 7, fracciones VII, VIII y XV, 8, fracciones II y XXIV, 11 fracción IV, y 20, fracción XII incisos d) y f), del Reglamento Interior de esta Secretaría de Estado; que establecen corresponde a esa Secretaría de Estado administrar los terrenos que recobre la Nación, así como para incoar los procedimientos de enajenación onerosa de los terrenos nacionales que no hayan salido de su dominio.

II. Del análisis al Decreto del treinta de enero de mil novecientos ochenta, publicado en el Diario Oficial de la Federación el quince de febrero del mismo año, por el cual se concede al Gobierno del Estado de Quintana Roo, una prórroga de cinco años





para efectos de que en los términos del Reglamento que fue expedido para el fraccionamiento, se desprende que la cesión de terrenos nacionales había sido condicionada a lo siguiente:

PRIMERO.- Se concede al Gobierno del Estado de Quintana Roo prórroga de 5 años para efectos de que en los términos de los Reglamentos que fueron expedidos para el fraccionamiento de los lotes comprendidos en los fundos legales de los poblados "LOS DIVORCIADOS", Municipio de Felipe Carrillo Puerto; "LA ESPERANZA", Municipio de Felipe Carrillo Puerto; "LAGUNA DE BACALAR", Municipio de Chetumal; "MANUEL AVILA CAMACHO", Municipio de Chetumal; "ISLA MUJERES", Municipio del mismo nombre; "PUERTO MORELOS", Municipio de Cozumel; "PLAYA DEL CARMEN", Municipio de Cozumel; "TULUM", Municipio de Cozumel y "PUERTO JUAREZ", Municipio de Isla Mujeres, de dicha Entidad Federativa, lleve a cabo el fraccionamiento y adjudicación de los mismos dentro de las áreas destinadas a la creación de dichos fundos legales.

SEGUNDO.- El plazo señalado en el Resolutivo anterior, empezará a correr al día siguiente de la publicación del presente Decreto y vencido el mismo, los lotes no enajenados se revertirán al dominio de la Nación.

TERCERO.- Publíquese el presente Decreto en el "Diario Oficial" de la Federación y en el Periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo; notifíquese al Registro Agrario Nacional y al Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Es importante señalar que, de las constancias que corren agregadas a los expedientes administrativos números 134684-1, 134684-2 y 136477, se advierte que el Gobierno del estado de Quintana Roo, llevó a cabo trámites encaminados a regularizar sólo algunos de los predios de referencia, conforme a lo establecido en los instrumentos legales citados.

En ese contexto, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde a la Nación la propiedad de las tierras y aguas contenidas dentro de los límites del territorio nacional, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada, generando con ello la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra; situación que en el caso concreto, se lleva a cabo a través del procedimiento administrativo de enajenación de terrenos nacionales, de conformidad con la Ley Agraria y su Reglamento en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.





III. El Gobernador del estado de Quintana Roo, solo estaba facultado para realizar lo ordenado por el Decreto de fecha diecinueve de marzo de mil novecientos setenta y tres, publicado el dos de abril siguiente, de conformidad con el Reglamento publicado en fecha veintiséis de septiembre de mil novecientos setenta y cinco, y el Decreto por el que se concede la prórroga otorgada para efectos de llevar a cabo el fraccionamiento y adjudicación de los lotes, teniendo hasta el día diez y seis de febrero de mil novecientos ochenta y cinco para enajenar, adjudicar y fraccionar el terreno nacional otorgado de manera gratuita.

IV. Que siendo esta Dependencia del Ejecutivo Federal, la encargada de administrar los terrenos baldíos y nacionales, de conformidad con lo previsto en el artículo 41, fracción IX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, se considera que es competente para pronunciarse respecto a las acciones realizadas por el Gobierno del estado de Quintana Roo, con relación a la obligación de dar cumplimiento a lo ordenado en los dos Decretos y su Reglamento, en cuanto a la temporalidad para su cumplimiento y la obligación de regularizar las 1,200-00-00 hectáreas (de las que se excluyen aquellos terrenos enajenados y titulados a particulares por el Ejecutivo de la Unión con anterioridad al doce de abril de mil novecientos diecisiete, y los terrenos solicitados por particulares cuya adquisición haya sido titulada provisionalmente por la Secretaría de Agricultura y Ganadería), que se cedieron gratuitamente al entonces Gobierno del Territorio de Quintana Roo, para la formación del Fondo Legal del Poblado de Playa del Carmen, Delegación de Gobierno de Cozumel, del mencionado Territorio, cuyo objetivo fue la regularización y adquisición de los lotes que resultaran del fraccionamiento.

Bajo este tenor, debe señalarse que de la revisión realizada a los archivos de terrenos nacionales de esta Secretaría, se advierte que existen diversos lotes que no han sido regularizados, conforme a lo establecido en los instrumentos legales dictados para tal efecto; considerando que ha transcurrido en exceso el término de 5 años para llevar a cabo el fraccionamiento de los lotes, y que dicha prórroga comenzó a contar a partir del dieciséis de febrero de mil novecientos ochenta, tal como lo establece el Decreto publicado el quince de febrero de mil novecientos ochenta, se actualiza en consecuencia la hipótesis establecida en dicho Decreto, que prevé que transcurrido dicho plazo, los lotes no enajenados revertirán al dominio de la Nación.

V. En mérito de lo anterior, a partir de que se haga la publicación del presente Acuerdo en el Diario Oficial de la Federación, la superficie de 1,200 hectáreas cedidas gratuitamente al Gobierno del entonces Territorio de Quintana Roo, para la creación del fondo legal del poblado de Playa del Carmen, mediante Decreto de fecha diecinueve de marzo de mil novecientos setenta y tres, publicado el dos de abril siguiente, quedarán reincorporadas al dominio pleno de la Nación en calidad de Terreno Nacional, acorde con lo dispuesto por los artículos 41, fracciones I y IX de





la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; y sus correlativos 158, 159, 161 y 162 de la Ley Agraria vigente, y 97 de su reglamento; estando facultada la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, para excluir los terrenos que durante la vigencia del Decreto correspondiente hubieren sido enajenados por el Gobierno del Estado de Quintana Roo, conforme a la documentación que así lo acredite, así como al acta y plano de deslinde que al efecto se elabore.

Por lo anterior, se dejan a salvo los derechos de los propietarios de los terrenos que hayan sido enajenados durante la vigencia del Decreto correspondiente por el Gobierno del estado de Quintana Roo.

Por lo expuesto y fundado, se dicta el siguiente:

ACUERDO por el que se reincorpora al dominio pleno de la Nación en calidad de Terreno Nacional, la superficie restante de las 1,200 hectáreas cedidas gratuitamente por el Gobierno Federal al Gobierno del entonces Territorio de Quintana Roo, para la formación del fundo legal del poblado de Playa del Carmen, que no se hubieren ajustado a los Decretos publicados en fechas dos de abril de mil novecientos setenta y tres y quince de febrero de mil novecientos ochenta

PRIMERO. Queda sin efectos jurídicos la cesión gratuita otorgada al Gobierno del entonces territorio de Quintana Roo, mediante Decreto del diecinueve de marzo de mil novecientos setenta y tres, publicado en el Diario Oficial de la Federación el dos de abril del mismo año atento a lo expuesto en los considerandos segundo, tercero y cuarto del presente Acuerdo.

SEGUNDO. Se reincorpora al dominio pleno de la Nación, en calidad de terreno nacional y bajo la administración de esta Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la superficie restante de las 1,200 hectáreas, que fueron cedidas para la creación del fundo legal del poblado Playa del Carmen, Estado de Quintana Roo, relacionado con los expedientes administrativos de terrenos nacionales números 134684-1, 134684-2 y 136477, ubicado actualmente en el Municipio de Solidaridad.

TERCERO. Conforme a las atribuciones legales de esta Secretaría de Estado, y de conformidad con los resultandos ocho, nueve y diez del presente Decreto no quedan comprendidas en la superficie de las 1,200 hectáreas reincorporadas al dominio pleno de la Nación en calidad de Terreno Nacional, las superficies que hubieren sido enajenadas conforme a la disposición jurídica aplicable durante la vigencia del Decreto publicado el dos de abril de mil novecientos setenta y tres, así como su prórroga y aquellas de las que se acredite haber gestionado su regularización, del referido acuerdo; por lo que se dejan a salvo los derechos de los





propietarios de los terrenos que hayan sido enajenados durante la vigencia de los instrumentos antes señalados, por el Gobierno del estado de Quintana Roo.

De igual forma este acuerdo respetara los derechos adquiridos con posterioridad a este término y que fueron regularizados mediante el Gobierno del Estado, así como la Desarrolladora de la Riviera Maya S.A de C.V.; esto, por medio del reconocimiento de los folios reales generados sobre los predios escriturados a favor de terceros adquirentes de buena fe, así como aquellos que se encuentran en proceso de contratación y/o regularización con la empresa referida, para lo cual se emitirán los lineamientos de reconocimiento de dichas translaciones o procesos de regularización mediante el Comité que se integre para tales efectos.

CUARTO. Envíese copia del presente Acuerdo al Gobierno del Estado de Quintana Roo, así como al H. Ayuntamiento de Solidaridad, en esa entidad, para conocimiento y efectos legales procedentes.

QUINTO. Por ser un asunto de su competencia, tórnese el original del presente Acuerdo a la Dirección General de Ordenamiento de la Propiedad Rural, adscrita a la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Agrario, para su trámite subsecuente y para que lo glose a los expedientes administrativos de terrenos nacionales números 134684-1, 134684-2 y 136477.

SEXTO. Remítase copia certificada del presente Acuerdo al Registro Agrario Nacional, Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Quintana Roo, así como al Registro Público de la Propiedad Federal, para que procedan a realizar las inscripciones legales en los libros que a su competencia correspondan.

SÉPTIMO. Para los efectos señalados en el considerando Quinto del presente Acuerdo, publíquese en el Diario Oficial de la Federación.

Ciudad de México, a los 18 días del mes de noviembre de 2021

SUBSECRETARIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AGRARIO

DAVID RICARDO CERVANTES PEREDO

